



**Budapest Főváros XXIII. kerület  
Soroksári Polgármesteri Hivatal  
Vagyonkezelési Osztály**

**1239 Budapest, Grassalkovich út 170.**

**GAZDASÁGI ÉS KÖZBESZERZÉSI  
BIZOTTSÁGI ELŐTERJESZTÉS**

**Javaslat a 196557/15 helyrajzi számú, természetben Budapest XXIII. kerület Orbánhegyi  
dűlőben található ingatlan megvásárlására**

<b>Előterjesztő:</b>	dr. Gróza Zsolt osztályvezető Vagyonkezelési Osztály
<b>Az előterjesztést készítette:</b>	Tilimonné Szántó Edina Vagyonkezelési Osztály
<b>Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:</b>	Tóth András mb. főépítész  Kisné Stark Viola osztályvezető Építési és Beruházási Osztály  Polonkai Zoltánné osztályvezető Pénzügyi Osztály
<b>Bizottsági ülés időpontja:</b>	2017. június 27.
<b>Ellenjegyzők:</b>	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető Szervezési és Ügyviteli Osztály
<b>Törvényességi szempontból ellenőrizte:</b>	-

## **Tisztelt Bizottság!**

A 196561/1 helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület Orbánhegyi dűlő 38. szám alatti, ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 653 m<sup>2</sup> nagyságú „*kivett beépítetlen terület*” megnevezésű ingatlan Soroksár Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képezi. Az ingatlanra vonatkozóan tulajdoni lap szerint az alábbi terhek lettek bejegyezve:

- 196557/2 helyrajzi számú ingatlant illető átjárási szolgalmi jog,
- 196557/5 helyrajzi számú ingatlant illető átjárási szolgalmi jog,
- vezetőkéjg az Elmű Hálózati Kft. javára 58 m<sup>2</sup> területre

### Az önkormányzati tulajdonú ingatlan bemutatása

Az előterjesztés 3. számú mellékletét képező igazságügyi szakértői vélemény, szerint a szóban forgó telek közmű nélküli, kerítetlen, területe részben füves, illetve kitaposott földút halad keresztül rajta az Orbánhegyi dűlőtől a kialakuló Harmónia utca irányába. Tekintettel arra, hogy a telek átlagos szélessége 9 méter, hossza kb. 60 méter, ezért a KVSZ előírásai szerint építési teleknek nem felel meg, mely szerint az előírt minimum szélesség 15 (11) méter lenne.

Az ingatlannal szomszédos a 196557/15 helyrajzi számú, természetben Orbánhegyi dűlőben található az ingatlan-nyilvántartás adatai 340 m<sup>2</sup> nagyságú szerint „*kivett beépítetlen terület*” megnevezésű ingatlan, mely Z. J.-né 1/1 arányú tulajdonát képezi. A telek jelenleg nem hasznosított, átlagos szélessége 5 méter, hossza kb. 60 méter – azaz az építési telek kritériumainak szintén nem felel meg, az önkormányzati tulajdonú ingatlantól kerítés nem választja el.

### A jövőbeli hasznosítás lehetőségei

A szakvélemény tartalmazza, hogy jelen állapotban mindkét ingatlan legfeljebb mezőgazdasági célra vagy szabadtéri tárolás útján hasznosítható. Az önkormányzati tulajdonú ingatlanon célszerű a Harmónia utca felé történő átjárást a továbbiakban is lehetővé tenni mindaddig, amíg a Harmónia utca megnyitása a Házikert utcáig megtörténik. (Az utcanyitás folyamatban van, 3 ingatlan esetében még telekalakítási eljárás fázisában van, egy esetben várhatóan kissajátítási eljárásra lesz szükség.) Az utcanyitást követően az önkormányzati tulajdonú ingatlant terhelő átjárási szolgalmi jogok fenntartása okafogyottá válik.

Amennyiben az Önkormányzat a szomszédos 196557/15 helyrajzi számú telekingatlant esetlegesen megvásárolná, a két telek egyesítését követően, valamint keresztirányú megosztásával – a KVSZ előírásainak megfelelő - két építési telek alakulhatna ki belőlük.

### Az ingatlanok jelenlegi piaci értéke (szakértői vélemény alapján)

Az önkormányzati tulajdonú 196561/1 helyrajzi számú ingatlan esetében a kerekített fajlagos telekérték 6900 Ft/m<sup>2</sup>, a telek piaci forgalmi értéke kerekítve 4.500.000 Forint.

A szomszédos 196557/15 helyrajzi számú ingatlan esetében a kerekített fajlagos telekérték 10.000 Ft/m<sup>2</sup>, a telek piaci forgalmi értéke kerekítve 3.400.000 Forint.

A szakvélemény tartalmazza, hogy a tárgyi ingatlanokból a feltételezhető telekalakítás után kialakuló ingatlan kerekített fajlagos piaci forgalmi értéke – amennyiben azt már nem terhelné átjárási szolgalmi jog – 13.000 Ft / m<sup>2</sup> lenne az Orbánhegyi dűlő felé nyíló (közműves) ingatlan esetében, és 10.000 Ft/ m<sup>2</sup> a Harmónia utca felé nyíló (még közmű nélküli) ingatlan vonatkozásában.

Az ingatlanok építési telekként történő későbbi hasznosítása érdekében megfontolandó, hogy a Budapest XXIII. kerület 196557/15 helyrajzi számú 340 m<sup>2</sup> területű ingatlant az Önkormányzat Z. J-né tulajdonostól a jelenlegi piaci értéken, azaz bruttó 3.400.000 Ft összegért megvásárolja.

Az ingatlan megvásárlására az Önkormányzat 2017.évi költségvetése „232 - ÖK önként K62 – 00” során a fedezet rendelkezésre áll.

A Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 25/2014. (XI.14.) önkormányzati rendelet 3. mellékletének – a Képviselő-testület által Bizottságokra átruházott nem hatósági hatáskörök jegyzéke – 3.3.1. pontja alapján a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság 3.3.1. *Dönt – a főépítész véleményének figyelembevételével – ingatlan, ingatlanrész vásárlásáról, valamint az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatok tárgyában nettó 15.000.000.- forint értékhatárig.*

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságtól döntésének meghozatalát.

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy jelen határozati javaslatban szereplő „jelen határozat 1. melléklete” alatt az előterjesztés 4. mellékletét kell érteni.

### **Határozati javaslat**

#### **Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságának .../2017. (VI. 27.) határozata a 196557/15 helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület Orbánhegyi dűlőben található ingatlan megvásárlásáról**

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Közbeszerzési Bizottsága úgy dönt, hogy

- I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata a 196557/15 helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület 340 m<sup>2</sup> nagyságú „*kivett beépítetlen terület*” megnevezésű ingatlanra vonatkozóan Z. J-né tulajdonosnak bruttó 3.400.000 Forint összegű vételi ajánlatot tesz, melyet 2017. szeptember 30-ig tart fenn.
- II. felkéri a Polgármestert az I. pont szerinti vételi ajánlat megtételére és annak elfogadása esetén jelen határozat 1. melléklete szerinti adásvételi szerződés aláírására. Felhatalmazza a polgármestert, hogy az adásvételi szerződés aláírása során az Önkormányzat érdekeit nem sértő módon eltérhet.

**Határidő:** 2017. december 31.

**Felelős:** Geiger Ferenc polgármester

Az előterjesztést a Bizottság átruházott hatáskörben, döntési joggal tárgyalja. A határozati javaslat elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.

Budapest, 2017. június 14.

**Tilimonné Szántó Edina**  
vagyonkezelési ügyintéző  
előterjesztés készítője

**dr. Gróza Zsolt**  
osztályvezető  
előterjesztő

Mellékletek:

1. Egyeztető lap
2. tulajdoni lapok
3. szakértői vélemény

